

Construction d'un lotissement : le permis de lotir

En France versus au Portugal

Qu'est ce que le permis de lotir?

C'est un **permis d'urbanisme** obligatoire pour un propriétaire souhaitant réaliser une division de propriété pour la construction d'un lotissement.



Dans quels cas est-il indispensable en France ?



Si la création d'un lotissement comprend au moins 2 lots à bâtir avec l'aménagement de voies, espaces ou équipements communs sur le terrain ;



si le lotissement est proche d'un site patrimonial remarquable, d'un monument historique ou d'un site classé ou en instance de classement ;



si les travaux nécessitent des affouillements, ou creusages, et exhaussements du sol, ou une surélévation, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres et la superficie au-dessus de 2 hectares, et qu'un permis de construire n'est pas nécessaire.



Le propriétaire ne peut pas conclure de vente avant d'avoir obtenu l'autorisation d'urbanisme. Il peut signer une promesse unilatérale de vente avec de potentiels acheteurs et colotis. Il lui est formellement **INTERDIT** de demander un acompte..

Ce qui est exigé au Portugal

La construction doit être réalisée dans les zones de périmètre urbain, sur des terrains déjà urbanisés ou dont l'urbanisation est programmée dans le plan communal ou le plan intercommunal d'aménagement du territoire.

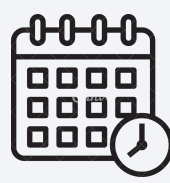


Des zones d'implantation d'espaces verts et d'usages collectifs et d'infrastructures doivent être prévues, conformément au plan communal d'aménagement du territoire.



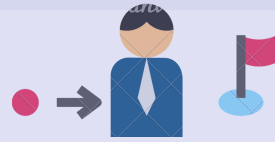
Si il n'est pas possible de les créer, le propriétaire doit verser une indemnité urbaine à la commune

Dans le cas d'un avis préalable de travaux d'urbanisation (PIP)
Après la notification de l'autorisation d'urbanisme, le permis devra être présenté dans un délai maximum 1 an



Sans travaux d'urbanisation :
les taxes doivent être payées, le permis sera délivré dans un délai maximum d'1 an

Les étapes de la procédure



En France



Au service de l'urbanisme de la mairie avec :

- le formulaire de déclaration Cerfa n° 13409*07 (service-public.fr)
- le plan de situation et plan de composition d'ensemble ;
- En cas de construction, le plan de masse, plan des façades et des toitures et plan de coupe.



LE DEPOT EN MAIRIE

Au Portugal



À la "Câmara Municipal " ou directement en ligne avec :

- le formulaire "OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO - LICENCIAMENTO / COMUNICAÇÃO PRÉVIA"
- ainsi qu'un dossier complet comprenant une trentaine de documents (déclarations, plans, documents, certificats)

LA DECISION

Délivrée généralement sous **3 mois**

Délai variable de **4 mois à 5 mois** pour les cas particuliers situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, près de monuments historiques, si il est soumis à autorisation d'exploitation commerciale etc...



Délivrée dans un délai de **45 jours** ouvrables après le dépôt complet de la demande.

Ce délai peut être **prolongé de 20 jours ouvrables** si la consultation d'entités externes est nécessaire.

Décision sous forme d'un arrêté

En cas de refus :

- 2 mois de délai** pour faire une demande à la mairie afin qu'elle revoit sa position

si second refus de la mairie:

- 2 mois de délai** pour saisir le tribunal administratif du Conseil d'État.

En l'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction, le permis est tacitement accordé.



Décision sous forme d'autorisation administrative

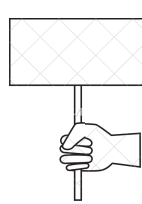
En cas de refus:

- la **décision peut être revue** si le demandeur s'engage à réaliser les travaux nécessaires ou à assumer les coûts inhérents à leur exécution ainsi que les coûts de fonctionnement des infrastructures pour une période minimale de 10 ans

Il est possible de faire une demande au tribunal administratif pour annuler la décision de refus de la mairie

L'AFFICHAGE

Obligatoire dès la notification de l'arrêté ou dès que le délai d'instruction du dossier est expiré pour le permis tacite.



Délai de **10 jours** pour afficher une fois le permis délivré.

L'affichage doit rester en place pendant toute la durée du chantier et être visible de l'extérieur.



Possibilité de recours gracieux des voisins durant **2 mois**

En cas d'absence d'affichage : possibilité de contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux

Pas de recours pour les voisins



LA DUREE DE VALIDITE

Le permis sera périmé si :

- les travaux ne commencent pas dans les 3 ans;
- ils sont interrompus plus d'un an passé ce délai

Possibilité de prolonger **2 fois pour 1 an**. La mairie a 2 mois pour rendre sa réponse.

Si la mairie n'a pas répondu dans ce délai, la demande de prolongation est acceptée.



Le permis sera périmé si :

- **Existants des travaux d'infrastructures** associés au permis de lotir, ces derniers ne sont pas commencés dans le délai d'un an;

- **N'existant pas de travaux d'infrastructures** liés au permis de lotir, si les taxes du permis ne sont pas payées dans le délai d'un an;

- Si les travaux d'infrastructures sont interrompus ou abandonnés durant plus de 6 mois.